

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКЕ

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

17 марта 2026 г. № 3.6-09/987@

УТВЕРЖДЕН
на заседании Комитета
Совета Федерации
по экономической политике
17 марта 2026 года

РЕКОМЕНДАЦИИ

**"круглого стола" на тему "Механизм сопровождения инвесторов на всех
этапах реализации мероприятий по обеспечению сохранности объектов культурного
наследия"**

город Москва

20 февраля 2026 года

Участники "круглого стола": сенаторы Российской Федерации, представители Министерства культуры Российской Федерации, Федерального агентства по управлению государственным имуществом, ПАО "ДОМ.РФ", Агентства стратегических инициатив, Торгово-промышленной палаты Российской Федерации, "Деловой России", Общественной палаты Российской Федерации, предпринимателей, субъектов Российской Федерации, и отмечают следующее.

В соответствии с подпунктом а) пункта 21 Перечня поручений по реализации Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию, утвержденного от 30 марта 2024 года № Пр-616 Правительству Российской Федерации совместно с исполнительными органами субъектов Российской Федерации необходимо обеспечить разработку, утверждение и реализацию программы сохранения объектов культурного наследия народов Российской Федерации на период до 2045 года, предусмотрев в том числе: приведение к 2030 году при участии ПАО "ДОМ.РФ" в удовлетворительное состояние не менее 1 тысячи объектов культурного наследия и выделение в 2025–2030 годах на эти цели дополнительных бюджетных ассигнований федерального бюджета в размере не менее 51 млрд рублей; дополнительные меры поддержки физических и юридических лиц, принимающих участие в реализации этой программы, в том числе механизм сопровождения инвесторов.

Минкультуры России является ответственным ФОИВом по исполнению поручения Президента Российской Федерации (соисполнители по поручению: Минфин России, Минэкономразвития России, Росимущество, исполнительные органы субъектов Российской Федерации, ПАО ДОМ.РФ).

Предварительные расчеты показывают, что выделенные 51 млрд рублей средств недостаточны на восстановление 1000 ОКН и необходимо привлечение внебюджетных инвестиций в такие проекты.

Идет активная работа федеральных органов исполнительной власти по части имущества, которое находится в неудовлетворительном состоянии. Минкультуры России также, как и другие федеральные ведомства заняли прогрессивную позицию, направленную на то, что те объекты культурного наследия (далее – ОКН), которые сейчас находятся в неудовлетворительном состоянии, активно вовлекать в хозяйственный оборот.

В Едином государственном реестре объектов культурного наследия более 160 тыс. ОКН (включая археологию), из них порядка 14 тыс. ОКН (памятников) находятся в неудовлетворительном состоянии.

По данным реестра федерального имущества в собственности Российской Федерации находятся 17056 ОКН, из которых 9679 ОКН закреплены на праве оперативного управления (хозяйственного ведения) за федеральными организациями, остальные 7377 ОКН находятся в казне Российской Федерации и частично переданы в пользование (5317 ОКН или 72 % от всех ОКН казны).

Кроме того, в федеральной собственности находится 1290 выявленных ОКН (из них 575 ОКН казны) и до настоящего времени не включенных в Единый государственный реестр ОКН. Объекты находятся часто в неудовлетворительном состоянии, а также расположены вне границ населенных пунктов, в удаленных местах.

Приватизация ОКН происходит только на аукционе, соответственно, первичные торги зачастую остаются нереализованными, и дальнейшего движения нет. Выявленные ОКН вовлекать в хозяйственный оборот путем отчуждения из федеральной собственности просто невозможно, потому что непонятен предмет охраны и какие обязательства возлагать на будущего собственника, и, нет возможности реализации объектов на неделимых земельных участках, в состав которых входят ОКН без соответствующего земельного участка.

Наличие ограниченных в обороте объектов, таких как множественные объекты религиозного назначения, захоронения, некрополи, объекты археологии и прочие, которые ограничены в обороте полностью и останутся в публичной собственности навсегда. Таких объектов порядка 1000. Это порождает низкую инвестиционную привлекательность объектов.

Действующее законодательство устанавливает достаточно сложную процедуру подготовки документов и их согласование по реставрации ОКН. Это очень сложный процесс, который требует глубокой погруженности и большого количества усилий.

Необходимо сделать этот процесс менее забюрократизированным, но в то же время сохранить объект культурного наследия.

Привлечение частных инвестиций в восстановление ОКН весьма затруднительно. Открыть доходный бизнес намного выгоднее во вновь построенном здании, чем в восстановленном ОКН, так как строительство нового здания в несколько раз дешевле, быстрее, понятнее и "юридически проще" (нет такого строгого контроля и сложной документации).

Практика приватизации ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии (с обязательствами их восстановления), даже за 1 рубль, показала незаинтересованность частного бизнеса в таких проектах.

Опыт успешных проектов по восстановлению ОКН в России показывает, что такие ОКН восстановлены более с "меценатским подходом", из личных побуждений, чем в целях извлечения прибыли.

Кроме того, есть много ОКН, которые уникальны, которые нужно в первую очередь "спасать", но стоимость работ по их восстановлению будет очень большая и их окупаемость после восстановления возможно даже не ожидается (например, уникальные усадьбы большой площади; уникальные ОКН, предполагающие сложные дорогостоящие работы по реставрации, расположенные в небольших городах, которые даже при открытии ресторана или гостиницы могут при жизни инвестора не окупиться). Цель восстановления таких ОКН – не получить прибыль от их использования, а сохранить их для будущих поколений.

Минкультуры России, как орган власти, осуществляющий политику в области сохранения культурного наследия, не ставит задачи инвестору использовать ОКН после восстановления, чтобы он приносил прибыль. Главная цель, чтобы ОКН был восстановлен и обрел своего владельца, который будет его сохранять в надлежащем состоянии.

Предпринимательская деятельность при использовании восстановленного ОКН не является компетенцией Минкультуры России.

Агентство стратегических инициатив проводит большую работу по мониторингу совершенствованию нормативно-правового регулирования, снятия административных барьеров, по формированию детальных планов с разрезом на регионы, по вовлечению ОКН в экономический оборот с учетом их функционального назначения и с учетом их состояния. Разработана определенная сегментация субъектов Российской Федерации по мерам поддержки и управления ОКН. Выработано 15 показателей, которые характеризуют как организационные меры, так и финансовые инструменты, которые есть, а также объем частных инвестиций.

Достаточно сложные бюрократические процессы по согласованию. Проектно-сметные, историко-культурные экспертизы пройти достаточно сложно. Есть дефицит предприятий, организаций, которые имеют специализированную лицензию для реставрационных работ и, соответственно, стоимость реставрационных, ремонтных

работ объектов культурного наследия умножается на три, а то и на пять по сравнению с обычным объектом.

Серьезные проблемы возникают в том, что земельный участок, который расположен рядом с ОКН, обычно имеет всевозможные защитные и охранные функции, которые мешают развивать этот объект непосредственно инвестору.

Когда ОКН передаются в частную собственность, возникают определенные риски в части контроля профильной эксплуатации таких объектов.

В этом отношении концессия как раз подразумевает публичную собственность на всем протяжении срока действия этого соглашения и контроль на инвестиционной стадии, на эксплуатационной стадии при разделении рисков, в том числе в части окончательной стоимости восстановления ОКН.

Поэтому с помощью как раз таких соглашений можно эти риски разделить между публичным партнером и частным инвестором. Кроме того, при заключении концессий в большинстве своем, особенно если это капиталоемкие проекты, заключается прямое соглашение с кредитными учреждениями, и нет проблем с привлечением финансирования.

С 1 марта 2026 года вступили в силу поправки в Земельный кодекс Российской Федерации, которые распространяют требования градостроительных регламентов на территории ОКН. Увеличивается количество административных процедур, в случае если возникнет необходимость изменения вида разрешенного использования земельного участка и ОКН.

В ряде случаев проблема кроется не в отсутствии инвестора, а в том, что у органов власти в регионах порой не хватает необходимой информации, примеров, образцов, как правильно действовать. Многие не приступают к этой работе именно из-за боязни ошибиться. Надо подсказывать регионам лучший опыт.

Учитывая важность привлечения частных инвестиций в восстановление ОКН, участники "круглого стола", **р е к о м е н д у ю т**:

1. Правительству Российской Федерации:

1. разработать и утвердить комплексную федеральную программу поддержки инвесторов по восстановлению ОКН;

2. рассмотреть возможность корректировки законодательства о государственно-частном/муниципально-частном партнерстве в отношении ОКН включенных в единый государственный реестр ОКН или выявленных ОКН, находящихся, в том числе, в удовлетворительном состоянии;

3. рассмотреть возможность принятия нормативного правового акта, устанавливающего критерии отнесения ОКН к утраченным и определить порядок списания такого объекта;

4. рассмотреть возможность принятия нормативного правового акта, устанавливающего критерии отнесения ОКН к объектам, находящимся в неудовлетворительном состоянии;

5. внести изменения в действующее законодательство по освобождению от налогов инвесторов, восстанавливающих ОКН;

6. рассмотреть возможность отмены туристического налога (два процента с оборота) на восстановленные ОКН;

7. принять нормативный правовой акт о порядке признания ансамблей и усадеб в целом неудовлетворительными в качестве единых комплексов;

8. разработать и утвердить типовую форму договора с льготной арендной ставкой по ОКН, вовлекаемых в оборот;

9. внести изменения в законодательство в части установления четких критериев временных сооружений при восстановлении ОКН.

2. Минкультуры России:

определить меры по сохранению и реставрации по тем объектам, которые необходимо сохранить в публичной собственности.

3. ПАО "ДОМ. РФ.":

1. продолжить работу по оказанию содействия регионам по наполнению информацией специальной платформы "Наследие. ДОМ.РФ";

2. продолжить работу по формированию программ льготного кредитования по восстановлению ОКН;

3. продолжить работу по расширению комплекса услуг, предоставляемых инвесторам по восстановлению ОКН, включая все этапы согласований и выполнения работ, в том числе сторонними организациями за счет инвестора.

4. Агентству стратегических инициатив:

1. продолжить работу по подготовке методических рекомендаций по формированию региональных стратегий по работе с инвесторами по восстановлению ОКН с учетом практик конкретных инвесторов и регионов;

2. провести мониторинг реализации вступивших с 1 марта 2026 года изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, которые распространяют требования градостроительных регламентов на территории ОКН в части увеличения количества административных процедур в случае если возникнет необходимость изменения вида разрешенного использования земельного участка и ОКН.

5. Субъектам Российской Федерации:

1. добиваться соответствия сведений Единого государственного реестра ОКН сведениям ЕГРН в части постановки на кадастровый учет и оформления права собственности на объекты, включая земельные участки;

2. шире использовать режим резидентства в Арктической зоне для предоставления инвесторам комплекса налоговых льгот для восстановления ОКН;

3. шире использовать законодательство о поощрении капиталовложений, об инвестиционной деятельности и в рамках масштабных инвестиционных проектов предоставлять земельные участки для реставрации ОКН, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

4. рассмотреть возможность предоставления земельного участка при инвестировании в восстановление ОКН в режиме комбинированных торгов);

5. совместно с Минкультуры утвердить детальный план восстановления старинных домов, усадеб, промышленных сооружений, находящихся в неудовлетворительном состоянии, с конкретными и последовательными шагами по вовлечению таких исторических объектов в экономическую и культурную жизнь и общее пространственное развитие городов и населенных пунктов;

6. совершенствовать механизм списания до двух третей расходов на восстановление ОКН за счет бюджетных кредитов;

7. разработать систему управления в части сопровождения инвесторов, восстанавливающих ОКН, объединив имущественный блок и инспекции по охране ОКН;

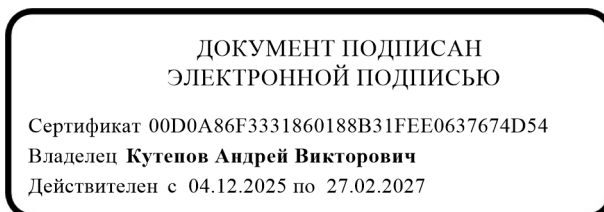
8. направлять информацию в Комитет Совета Федерации по экономической политике по проблемам привлечения инвесторов по восстановлению ОКН.

5. Комитету Совета Федерации по экономической политике:

1. продолжить мониторинг практики привлечения инвесторов по восстановлению ОКН;

2. совместно с Минкультуры России и Росимуществом по итогам инвентаризации и выявления неиспользуемого регионального и муниципального недвижимого имущества определить количество ОКН из выявленных 49 тысяч объектов и организовать работу субъектов Российской Федерации по приведению ОКН в надлежащий вид.

Председатель комитета



А.В. Кутепов